



APPEL A CANDIDATURES

LOCAL COMMERCIAL DE 53 m² A LOUER

GRENOBLE – BERRIAT – LE MAGASIN

Informations :



contact@inovaction.org

Tel : 07 64 61 72 24

Avec le soutien de



CONTEXTE ET OBJET

La présente annonce porte sur 1 local commercial de 53 m² environ, situé 134 cours Berriat à Grenoble. Elle a pour but l'installation d'artisans, commerçants contribuant au maintien du dynamisme du quartier

Elle est proposée par la SAS INOVIATION COMMERCE, propriétaire des murs. Inovation Commerce est une **foncière de revitalisation commerciale**, dont l'initiative a été portée par Grenoble Alpes Métropole dans le but de diversifier l'activité et le commerce des centres-villes sur des secteurs ciblés.

La revitalisation du cours Berriat fait partie des objectifs de la foncière Inovation Commerce. Son plan d'action passe par l'acquisition de plusieurs cellules commerciales, qu'elle rénove, avant de les proposer à la location via des appels à candidatures à destination d'artisans ou de commerçants.

Ces appels à candidatures s'inscrivent dans une logique de diversification et de complémentarité avec l'offre commerciale existante, contribuant ainsi au développement et au renforcement de la vitalité du commerce.

Répondre à l'appel à candidature d'Inovation Commerce, c'est pouvoir :

- ✓ S'installer dans des locaux déjà rénovés
- ✓ Bénéficier d'un loyer maîtrisé et de la possibilité de mesures financières d'aide au démarrage
- ✓ Bénéficier d'une mise en relation et d'un accompagnement technique et administratif dans le montage des dossiers d'autorisation de travaux pour l'ouverture d'un ERP et de demande d'aide à l'investissement auprès de Grenoble Alpes Métropole
- ✓ Racheter les murs de son local après avoir conforté son activité, la Foncière n'ayant pas vocation à conserver l'actif en patrimoine

Projets éligibles à l'appel à candidatures :

Le local est destiné à accueillir une activité commerciale et/ou artisanale ou petite activité productive, permettant de renforcer l'attractivité et l'offre commerciale du secteur, avec une nouvelle activité complémentaire de l'offre déjà présente. Ne sont pas autorisés les commerces de restauration ou de production alimentaire qui nécessiteraient des gaines d'extraction de fumées provenant d'appareils de cuisson.

1/ LE LOCAL

Situation

Le cours Berriat est un axe structurant reliant Fontaine au centre-ville de Grenoble, connectés par le tram A. A l'articulation avec des projets urbains majeurs (Lustucru, Bouchayer Viallet), d'importants équipements culturels (Belle Electrique, CNAC, Théâtre 145) et des pôles générateurs de flux (SNCF, marché St Bruno, quartier d'affaires Europole). Il offre un tissu urbain dense et connaît un phénomène de gentrification avec une proportion de ménages aisés en progression. Ancien quartier populaire et animé, il a amorcé sa mue, avec l'arrivée de nouveaux programmes immobiliers, offrant un certain dynamisme et un visage cosmopolite.

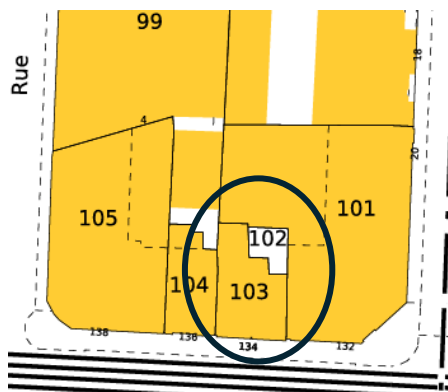
L'acquisition du local du 134 cours Berriat répond à un objectif d'intensification du parcours marchand et de diversification de l'offre pour accompagner les mutations en cours. Il se situe entre les 2 arrêts de tram de Saint-Bruno et Le Magasin.

3

Description

Immeuble

Le local est situé 134 cours Berriat, sur la parcelle cadastrée IM 103, au rez-de-chaussée d'un ensemble immobilier en copropriété, comprenant 3 niveaux de logement dans les étages supérieurs, hors combles.



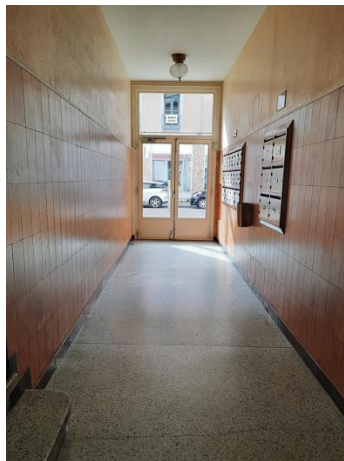
Cadastre



Entrées immeubles

Accès

Le commerce dispose de 2 accès : 1 accès vitrine et 1 accès par la cour arrière commune avec les logements en étage. La cour arrière est distribuée par l'entrée du n°132 cours Berriat.



Entrée du n°132 cours Berriat

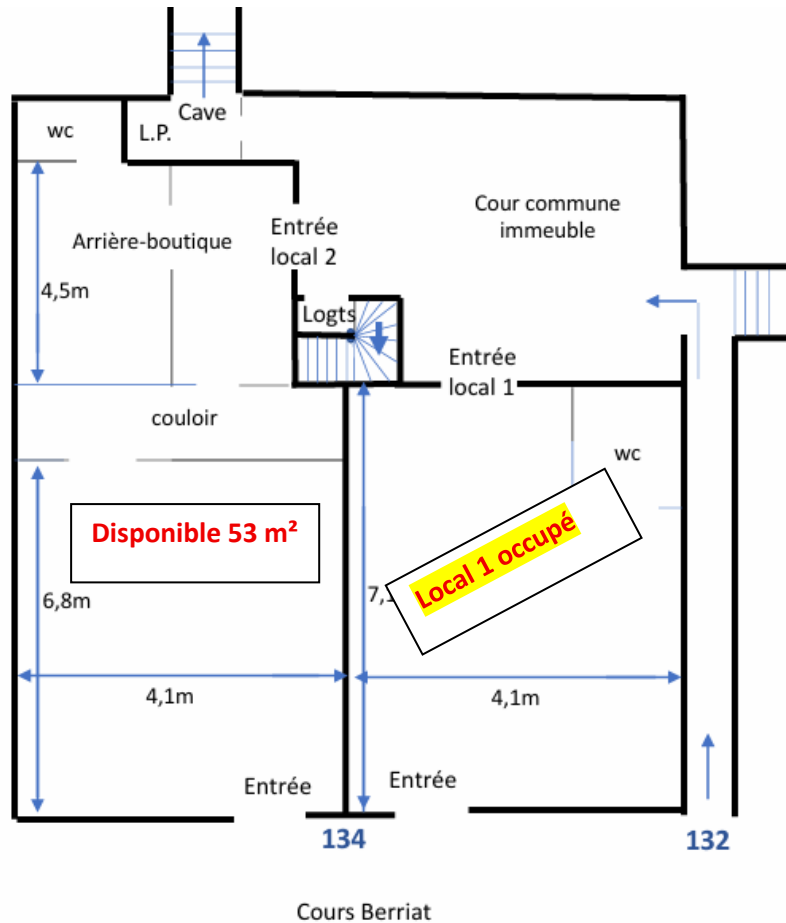


Entrée local 1 par cour commune



Entrée local 2 par cour commune

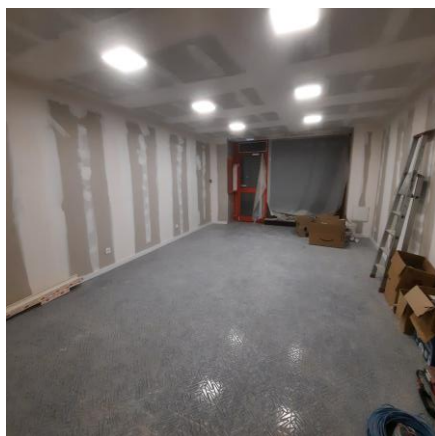
Configuration du local



Surface et distribution du local

La surface du local est d'environ 53 m². Il comprend une pièce principale d'environ 28 m². La partie arrière se décompose en 4 espaces : un couloir d'environ 5 m², une première pièce de 8 m² environ avec un placard, une seconde pièce de 9 m² environ avec lavabo et donnant sur un WC.

Photos Local 2



CAVE :

Une grande cave d'environ 25 m², hauteur sous plafond <1.80 m, propre et saine (murs et sol béton), est disponible. Son accès est indépendant des locaux et se fait par la cour commune.

5

Photos cave



Accès par cour commune



Cave

Le local a fait l'objet de travaux importants de rénovation :

- Isolation coupe-feu mur et plafond, (hauteur sous plafond 2.50 m)
- Changement réseau électrique
- Alimentation électrique pour convecteurs en attente
- Installation alarme incendie
- Éclairage led en plafond
- 1 wc et lave main dans chaque local
- Chauffe-eau 15l dans chaque local
- Installation VMC dans chaque local
- par ailleurs le local dispose d'un rideau métallique manuel

2/ CONDITIONS LOCATIVES

Modalités de mise à disposition

Le locataire prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent lors de la mise en location, sans pouvoir exiger de travaux supplémentaires de la part du bailleur. Il appartient au preneur de procéder aux travaux d'aménagement et d'embellissement pour mettre le local en conformité avec son projet.

Le preneur pourra déposer un dossier de demande de subvention afin de bénéficier d'aide au financement de son installation (cf aide de Grenoble Alpes Métropole)

Demande d'autorisation administrative

Le preneur se chargera de réaliser les demandes d'autorisations administratives obligatoires et nécessaires et notamment :

- autorisation de travaux pour l'exploitation d'un établissement recevant du public
- autorisation de pose d'enseigne
- autorisation auprès de la copropriété

Loyer, charges et impôts

Loyer mensuel de 580 € HT HC

- soumis au régime de la TVA
- soumis à indexation annuelle sur l'ILC

7

Les charges sont exigibles en plus du loyer. Une régularisation est faite annuellement. Estimation à titre indicatif (1ère année de fonctionnement) : 420 € HT/an. Elles ne comprennent pas les fluides et abonnements.

La taxe foncière est refacturée au locataire. (Estimation : environ 1400 €HT)

Dépôt de garantie

Lors de la signature du bail, un dépôt de garantie est demandé, d'un montant de 3 mois de loyer pour un bail commercial et de 1 mois de loyer en cas de bail dérogatoire

Frais administratifs d'entrée

Des frais d'entrée sont demandés couvrant l'accompagnement administratif, de rédaction de bail et d'état des lieux, équivalents à 8% du loyer annuel HT

Bail

La SAS Inovaction Commerce privilégie un bail commercial de 9 ans. Toutefois, elle se réserve la possibilité de signer, dans un premier temps, en accord avec le preneur, un bail dérogatoire ne pouvant excéder 36 mois et qui pourra se poursuivre avec un bail commercial classique.

3/ LES CANDIDATURES

Les candidatures doivent mettre en avant les caractéristiques suivantes de leur projet :

- ☐ Intérêt et qualité du projet pour le territoire : plus-value de l'activité proposée, originalité du concept, complémentarité avec l'offre existante, participation au rayonnement local et au renforcement de l'attractivité du quartier
- ☐ Viabilité économique et financière du projet
- ☐ Ancrage local sur le territoire : contribution à la dynamique économique locale, convivialité, ouverture sur le quartier et renforcement du lien social
- ☐ Pertinence technique du projet : qualité des aménagements intérieurs et extérieurs

Information et visite des locaux

Pour toute demande d'information et prise de RDV pour la visite du local :

contact@inovaction.org
Tel : 07 64 61 72 24

Composition du dossier de candidature

1° Note de présentation du projet

8

- ☐ Concept, produits, services
- ☐ Clientèle ciblée
- ☐ Stratégie de promotion, offre de services
- ☐ Description du projet d'aménagement du local et de traitement de la façade
- ☐ Jours et heures d'ouverture
- ☐ Caractéristiques de votre projet au regard des objectifs d'Inovaction Commerce
- ☐ Etat d'avancement du projet et retroplanning des actions avant ouverture

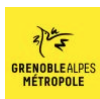
2° Liste des pièces à joindre au dossier de candidature

- ☐ Etude de marché ou de positionnement
- ☐ Business plan prévisionnel :
 - ☐ Plan d'investissement
 - ☐ Plan de Financement
 - ☐ Bilan et compte de résultat prévisionnel et annexes sur 3 ans
 - ☐ Prévisionnel de trésorerie sur les 2 premières années
- ☐ Copie de la pièce d'identité
- ☐ Curriculum vitae
- ☐ Copies des diplômes / qualifications en rapport avec le projet
- ☐ Pour une société existante :
 - ☐ Statuts et extrait KBIS
 - ☐ Deux dernières liasses fiscales

- ☐ **Catalogue des produits et des photos du local actuel (devanture, intérieur)**
- ☐ **Trois dernières quittances de loyer ou dernier avis de taxe foncière**
- ☐ **Pour une société en création :**
 - ☐ **Projets de statuts et état des actes accomplis pour le compte de la société**
 - ☐ **Relevé d'identité bancaire du gérant**
 - ☐ **Si le projet bénéficie d'un accompagnement de la part d'un organisme d'aide à la création, joindre une évaluation de votre projet par cet organisme**

4/ LES MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

Bénéficier d'un accompagnement à la création d'activité



En fonction de votre profil (salarié, demandeur d'emploi...) les services de la Métropole peuvent vous orienter vers des structures d'accompagnement à la création d'activité, vous permettant de bénéficier de permanences gratuites ainsi que vers des dispositifs de formation.

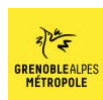
Contact direction Economie attractivité

Constance LE COARER

Constance.lecoarer@grenoblealpesmetropole.fr

Tel : 07 87 36 81 43

Obtenir une aide financière pour vos travaux



Le candidat retenu pourra solliciter une subvention auprès de Grenoble Alpes Métropole pour des travaux d'investissement (économies d'énergies, enseigne, rénovation extérieure, sécurité, gestion des déchets...) aménagements intérieurs économies d'énergie, sécurité.....). L'aide peut aller de 900 € à 10.000 €

10

Contact service commerce :

Mail : commerce.artisanat@grenoblealpesmetropole.fr

Tel : 04 80 70 12 57

Sonia ARBOIT

Tel : 07 88 68 20 99

Mail : Sonia.arboit@grenoblealpesmetropole.fr